

NOTA INFORMATIVA

A cura del Dott. Cristoforo Florio - Consulente fiscale nazionale FIMAA Italia

Con la recente risposta all'interpello n. 650 del 1° ottobre 2021, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni importanti chiarimenti in merito alla nuova agevolazione prima casa per gli acquisti effettuati dai soggetti under 36 relativamente alla tassazione applicabile in sede di registrazione del contratto preliminare di acquisto.

Il bonus prima casa per gli under 36

Il tema di cui si discute è l'agevolazione fiscale introdotta dall'articolo 64 del D.L. n. 73 del 2021.

Secondo tale normativa, gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale se stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore dell'ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Come noto, il beneficio fiscale in esame trova applicazione agli atti definitivi stipulati nel periodo 26 maggio 2021 - 30 giugno 2022.

In sostanza, la norma citata esonera i giovani acquirenti di una "prima casa" (in presenza dei relativi requisiti applicativi previsti dal menzionato articolo 64), che abbiano un valore dell'ISEE non superiore a 40.000 euro annui, dal pagamento:

- ✓ dell'imposta di registro;
- ✓ delle imposte ipotecaria e catastale;
- ✓ dall'imposta sostitutiva sul mutuo (ove l'acquisto della casa sia perfezionato per il tramite di un finanziamento bancario).

Il chiarimento richiesto all'Agenzia delle Entrate e le risposte ottenute

Dal momento che la disposizione agevolativa in questione riguarda esclusivamente "gli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso", un contribuente ha richiesto chiarimenti all'Agenzia delle Entrate circa la possibilità di poter dichiarare già nel contratto preliminare la sussistenza dei requisiti per il valido riconoscimento dell'agevolazione, in modo tale da essere esentato dal pagamento dell'imposizione proporzionale ai fini dell'imposta di registro.

E, in effetti, quale logica avrebbe per un soggetto ammesso alla nuova agevolazione "prima casa" per gli under 36 pagare un'imposta proporzionale di registro in fase di contratto preliminare che successivamente, al momento della stipula del contratto definitivo, non è affatto dovuta?

Tuttavia e in aderenza al dettato normativo, la risposta dell'Agenzia delle Entrate è stata negativa.

Infatti – ha argomentato l'Amministrazione finanziaria – visto il chiaro ed esclusivo riferimento della nuova previsione agevolativa agli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso, **non è possibile applicare l'esenzione in esame già in sede di stipula del contratto preliminare** di acquisto.

La tassazione di quest'ultimo resta, pertanto, invariata quanto all'applicazione dell'imposta di registro dovuta per l'atto, per gli acconti e per la caparra.

Le imposte dovute in sede di registrazione del contratto preliminare immobiliare

L'articolo 10 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'Imposta di Registro (TUR) prevede **l'assoggettamento dei contratti preliminari di ogni specie all'imposta fissa di registro**, nella misura di 200 euro.

La nota al citato articolo 10 disciplina poi 2 specifiche ipotesi negoziali:

1) contratto preliminare che contiene una clausola che prevede la dazione di somme a titolo di **caparra confirmatoria**: in tal caso, in relazione a tali somme è dovuta **l'imposta di registro nella misura dello 0,50%** (articolo 6 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR);

2) contratto preliminare che contempili il versamento di **acconti di prezzo non soggetti ad IVA**: in tal caso, trova applicazione **l'imposta proporzionale di registro nella misura del 3%** (articolo 9 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR).

Come chiarito con la circolare n. 18/E del 2013, in entrambi i casi descritti, l'imposta di registro proporzionale corrisposta in sede di registrazione del preliminare è **imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo**.

Il rimborso dell'imposta di registro per recuperare l'agevolazione spettante

Nel caso in cui l'imposta proporzionale corrisposta per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo risulti **superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo**, spetta il **rimborso della maggiore imposta proporzionale** versata per la registrazione del contratto preliminare (articolo 77 del TUR).

Va evidenziato che il rimborso dell'imposta deve essere richiesto, a pena di decadenza dal contribuente, **entro 3 anni dal giorno del pagamento ovvero, se posteriore, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione**.

Tenuto conto che il diritto alla restituzione sorge a seguito della registrazione del contratto definitivo, in quanto solo in tale sede può essere scomputata l'imposta pagata in sede di preliminare, **il termine di 3 anni decorre dalla data di registrazione del contratto definitivo**.

Dunque, fermo restando l'assoggettamento all'imposta fissa di registro del contratto preliminare, in presenza delle condizioni di legge, è possibile recuperare l'imposta proporzionale versata relativamente ad acconti e caparra.

Quindi e **con specifico riferimento all'agevolazione "prima casa" per gli under 36**, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, il contribuente **potrà presentare formale istanza di rimborso all'Agenzia delle Entrate** per il recupero dell'**imposta proporzionale** versata per acconti e caparra **in fase di registrazione del contratto preliminare** immobiliare.